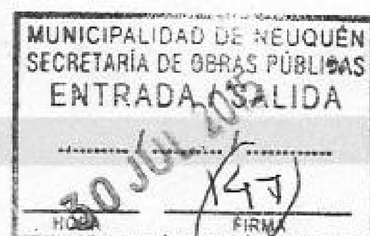
Neuquén, 29 de julio de 2015.-

Sr. **SECRETARIO DE OBRAS PÚBLICAS**

DE LA MUNICIPALIDAD DE NEUQUEN

Ing. Guillermo Monzani



De nuestra consideración:

En nuestro carácter de **Vecinos del Barrio Rincón de Emilio de Neuquén,** nos dirigimos a usted y por su intermedio a fin de manifestar la desaprobación nuestra y de todos los vecinos que no han llegado a firmar la presente pero que en igual modo se expresan, respecto a la obra MULTIFAMILIAR actualmente en ejecución dentro del loteo "Salvadó-Poggi-Schmidt", en lotes propiedad del Sr. Portanko, Exptes. de obra N° 570 P 2012 y 571 P 2012, **en franca y flagrante violación a la Ordenanza N° 12362 que estableció para este barrio el indicador urbanístico PTU DE TRANSICION**, con supresión de Referencias [16] y [18], ancho mínimo de frente 10 mts, superficie de lote mayor a 300 m2, CVUP 1/300 m2, retiro de frente 3 mts, FOS 0,40, FOT 0,60 y altura máxima 9 metros, la **prohibición expresa de construir viviendas multifamiliares o colectivas** (artículo 3°), la flexibilización de todos los indicadores urbanísticos y de usos de suelo de la zona **"Ptu Barrio Rincón de Emilio"**, considerando incluidas en dicha prohibición las flexibilizaciones por estímulos por englobamiento parcelario.- Con esta normativa se intentó garantizar el uso residencial de densidad baja en el barrio.

Ahora bien, la obra nueva denunciada se encuentra actualmente en un 40% de avance y se implanta en dos lotes de terreno englobados que totalizan 600 m2, en los cuales se están construyendo por lo menos **seis unidades** de vivienda, lo cual está terminantemente prohibido por el artículo tercero de la Ordenanza N° 12362 sancionada el día 7 de noviembre de 2012 y publicada en el Boletín Oficial el 7 de diciembre de 2012. Además esta obra no cuenta con factibilidad de agua potable otorgada por la Cooperativa de Agua Rincón de Emilio Ltda. y carece de registro de planos o permiso de obra otorgado por la autoridad municipal con anterioridad a la entrada en vigor de la Ordenanza N° 12362, con lo cual no es posible que se aplique a la misma el indicador Rgm1, que regía anteriormente. En efecto según el cartel colocado en la obra, los permisos de edificación fueron otorgados durante 2015, ya que tienen N° 71/15 y 72/15, lo cual implica la violación por parte del Municipio de la Ordenanza N° 12362.

La Ordenanza N° 12362 se dictó con el objeto de disminuir la densidad poblacional en el barrio, sobre la base de la emergencia ambiental decretada en Rincón de Emilio mediante Ordenanza N° 12474 sancionada en mayo de 2012 que aún está vigente

Por lo tanto, consideramos que incumplir lo indicado en la Ordenanza N° 12362 (Ptu de transición) viola derechos y garantías de carácter colectivo y raigambre constitucional de quienes habitamos el barrio Rincón de Emilio como es **el derecho a un ambiente sano** (**arts. 54, 59 y 90 de la Constitución Provincial, Art. 43 Constitución Nacional y Ley General del Ambiente N° 25.675).**

¿Por qué estos expedientes de obra nueva presentados en el Municipio antes de la entrada en vigor de la Ordenanza 12362, nunca debieron aprobarse sin su readecuación al nuevo indicador? Porque así lo establece el **Código de Edificación** (Ordenanza N° 6485 y sus modificaciones) de Neuquén que regula la edificación urbana dentro del ejido. En efecto, de acuerdo a la normativa vigente (Decreto N° 1499/06), los expedientes de edificaciones nuevas se deben presentar en la Dirección de Obras Particulares del Municipio y constan de las siguientes etapas:

1°) Obtención de registro definitivo de planos: se presenta el plano para su registro en la Dirección de Obras Particulares del Municipio junto con la documentación que se detalla en el Artículo 3°, punto 1.2 del Anexo I Decreto 1499/06, entre las que se encuentra la factibilidad de servicios. La autoridad de aplicación puede hacer las observaciones que corresponda, para lo cual el propietario tiene 60 días vencido el cual sin que hayan sido subsanadas se dispone la baja del expediente. Una vez corregidas las observación por el propietario y si los planos están en condiciones, se procede al registro del plano a través del dictado de una norma legal emitida por el funcionario competente, cuya validez es de 24 meses, **siempre que no existan cambios en la reglamentación** (ver artículo 1 Ordenanza 8235/98 que dice: "*El propietario de una obra podrá solicitar la reanudación del trámite de un expediente de registro de planos y/o permiso de construcción archivado* ***y revalidarlos según las normas vigentes y en un todo de acuerdo a la reglamentación que rija en el momento de dicha reanudación. De no existir cambios en la reglamentación, la documentación será válida.***"

Actualmente no se encuentra vigente el trámite llamado **"visado previo"** que era un requisito previo a solicitar el permiso de construcción o el registro de los planos de construcción conforme a obra, el cual exigía –entre otros requisitos-

presentar la factibilidad de conexión extendida por el organismo que prestaría el servicio de agua potable (Ordenanza N° 6485 Sección 2.1.2.2 TRAMITES PARA LA VISACION PREVIA) La normativa estipulaba que : *"Previo al retiro de la* ***previa visada para registro****, se adjuntará otra copia igual destinada al trámite del Colegio o Consejo de Profesionales"* La ordenanza establecía también que el **visado previo** de un plano tenía un plazo de validez de ciento ochenta (180) días corridos, vencido el mismo se debía efectuar un nuevo trámite.

2°) Obtención de permiso de construcción: Si el registro del plano no está vencido (24 meses) y cumpliendo los requisitos para el otorgamiento del permiso de construcción, se procede a otorgar el permiso de construcción, también mediante el dictado de una norma legal de carácter individual.

3°) Obtención de certificado final o parcial de obras: el interesado lo solicita a la Dirección de Inspección una vez que la obra se encuentra construida y con planos registrados.

En caso que un interesado quisiera saber si es viable su proyecto, antes de presentar el trámite correspondiente para el registro de planos puede presentar una PREFACTIBILIDAD, mediante el cual la Dirección de Obras Particulares evalúa el proyecto y de ser viable, solicita al propietario que presente el pedido de Registro de Planos. Este pedido de prefactibilidad no otorga ningún derecho al proponente, si en el interín se modifica la normativa en materia de indicadores urbanísticos o usos permitidos de suelo en una determinada zona de la ciudad, ya que se trata de un pedido de prefactibilidad y no del "registro de planos" ni mucho menos del "permiso de construcción".

En concreto **los planos de obra nueva que eventualmente haya presentado el Sr. Portanko en el Municipio de Neuquén antes de la entrada en vigor de la Ordenanza N° 12632 y que dieran origen a los expedientes N° 570 P 2012 y 571 P 2012 (indicador Rgm1) los cuales NO OBTUVIERON Permiso de Construcción, debieron readecuarse al indicador "zona Periurbana de transición-Ptu"** por aplicación del artículo 1° de la Ordenanza N° 8235/98, punto 5: ***Reanudación de trámites de un expediente de obra archivado.*** *"El propietario de una obra podrá solicitar la reanudación del trámite de un expediente de registro de planos y/o permiso de construcción archivado y* ***revalidarlos según las normas vigentes y en un todo de acuerdo a la reglamentación que rija en el momento de dicha reanudación. De no existir cambios en la reglamentación, la documentación será válida."***

En virtud de ello, los proyectos agregados a los expedientes 570/12 y 571 /12 nunca debieron haber obtenido el permiso de obra por parte del Municipio de Neuquén sin la previa readecuación al indicador **zona Periurbana de transición-Ptu, lo cual evidentemente no ocurrió.-**

Por ello solicitamos tenga a bien ordenar por intermedio del área administrativa que corresponda, **la inmediata SUSPENSION PREVENTIVA de las obras en ejecución mencionada en el primer párrafo y su adecuación a lo establecido en Ordenanza Nº 12362 (Ptu de Transición).** Ello a fin de evitar la judicialización de esta situación.

Descontando que este pedido tendrá favorable acogida, lo saludamos atentamente.

DNI 10685873

J. Ponti
17.317.423

Rubén E Gómez
14953287

ESPINDOLA
DNI 6128188

ANDREA COSTA
17147931

Florencia Ponti
36.256.774

PONTI NATALIA
37.175.521

MARINA BRIONGOS
DNI 24741997

BREZZOLA MÓNICA B.
DNI 12.862.157

MG. LANOUROUX
12889997

Xavier VAN HOUTTE
DNI 24662895

Valeria Morandi
DNI 17.641.371

M. Manuela Gómez.
37.757.929